Gemeinde Ponitz
(Kreis Altenburger Land)

Bebauungsplan „Wohngebiet Gößnitzer Straße“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB
- ohne Umweltprüfung -

Begründung des Entwurfs zu den Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Verfasser:

Stadtplanung:

Architekturbüro WEBER
Cubaer Str. 3
07548 Gera
Tel. 0365 8001112
e-mail: ab-weber@t-online.de

Umwelt/Grünordnung:

G & P Umweltplanung GbR
Dittelstedter Grenze 3
99099 Erfurt
Tel.: 0361 6532782
e-mail: c.pufe@gp-umweltplanung.de

Gera, 27.11.2020

(ponitz-gößnitzer-str-entw-27-11-20)

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

		Seite
1.	**BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES…….**	**3**
1.1	Vorhandene stadträumliche Einordnung…….....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich ..…….	3
1.3	Vorhandene Nutzungen……	3
1.4	Vorhandene Topografie	4
1.5	Vorhandene technische Erschließung……	4
1.6	Vorhandene Verkehrserschließung……..	5
1.7	Vorhandene Eigentumsverhältnisse	6
1.8	Natur und Landschaft ……	6
2.	**ANLASS, ZIELE, ZWECK SOWIE STANDORTWAHL……..…**	**12**
3.	**RECHTLICHE GRUNDLAGEN…….**	**14**
4.	**ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGS-BINDUNGEN……**	**17**
4.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)…….	17
4.2	Regionalplan Ostthüringen (RP-OT)	17
4.3	Flächennutzungsplan (FNP)……..	19
5.	**BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG……..…**	**20**
5.1	Städtebauliches Konzept……...	20
5.2	Ver- und Entsorgungskonzept……..	21
5.3	Nutzungskonzept	22
5.4	Verkehrskonzept	22
5.5	Konzept Bodenordnung……..	23
5.6	Grünordnerisches Konzept	24
6.	**FESTSETZUNGEN:……..**	**25**
6.1	Art der baulichen Nutzung …….	25
6.2	Maß der baulichen Nutzung	26
6.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen …….....	27
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden……	27
6.5	Verkehrsflächen……	28
6.6	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen…….	28
6.7	Grünflächen, tlw. in Verbindung mit Pflanzgeboten oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen……	28
6.8	Flächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft……..	29
6.9	Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist……	29
6.10	Weitere Pflanzgebote, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen…….	29
6.11	Örtliche Bauvorschriften……	30
6.12	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs……	30
7.	**AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG……..**	**31**
7.1	Allgemeine Auswirkungen ……..……	31
7.2	Auswirkungen auf die Umwelt ……	32
7.3	Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG ……	34
8.	**FLÄCHENBILANZ ……..…**	**38**
9.	**ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN……**	**39**
10.	**QUELLENVERZEICHNIS ZU DEN KAPITELN 1 BIS 9 ..……..**	**39**

Anlage: Abschichtungstabelle zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung

1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Vorhandene stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum unweit westlich des Landschaftsraumes des Fließgewässers „Pleiße“.

Etwa 1,5 km östlich des Plangebietes führt die Bundesstraße B 93 (Abschnitt Zwickau [Sachsen] – Altenburg) vorbei. In ca. 4 km Entfernung in südlicher Richtung verläuft die Bundesautobahn A 4 (Eisenach – Erfurt - Jena - Gera – Chemnitz – Dresden).

Das Plangebiet gehört zur nördlichen Ortsrandzone des Hauptortes Ponitz. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Ponitz schließt unmittelbar westlich, östlich und südlich an das Plangebiet an. Während sich südöstlich und westlich des Plangebietes Wohnstandorte befinden, sind in östliche Richtungen und nach Süden Baugebiete mit gemischten Nutzungen prägend. Etwa 150 m in Richtung Südwesten befindet sich der Ortskern von Ponitz mit dem historischen Schloss, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Feuerwehr und dem Sitz der Gemeindeverwaltung.

Unmittelbar nördlich schließen an das Plangebiet großflächige, landwirtschaftlich genutzte Bereiche an. Unweit östlich vom Plangebiet befindet sich der Friedhof der Gemeinde.

Östlich und südwestlich grenzt das Plangebiet an die öffentliche Verkehrsfläche der Landesstraße L 1354 (L 1358 – Ponitz – Landesgrenze Sachsen), die der Verkehrserschließung von Ponitz und auch des B-Plangebietes dient.

Das Plangebiet befindet sich in ruhiger Ortsrandlage und nur unweit entfernt vom Ortskern mit seinen infrastrukturellen Einrichtungen (siehe weiter oben in diesem Kap.).

Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch aufgelockerte ein- und zweigeschossige Einfamilien-Wohnhausbebauung sowie Nebengebäude. Unmittelbar nordöstlich umschließt das Plangebiet den Standort eines kleinen 3-geschossigen Wohnblocks.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,85 ha große räumliche Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in der Gemarkung Ponitz, Flur 2 und umfasst folgende Flurstücke:

39/2; 39/4; 40/1; 43 (tlw.); 44 (tlw); 46/1; 47/1;

1.3 Vorhandene Nutzungen

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine kleinbäuerlich genutzte Anbaufläche. Am Nordrand des Plangebietes, nördlich der im Flurstück 39/2 liegenden Böschung folgt Intensivgrünland. Des Weiteren sind kleine Brachflächen sowie Grünflächen vorhanden.

Im Norden sowie an den Nordoströndern des Plangebietes finden sich mehrere Baumgruppen, kurze Baumreihen und Einzelbäume.

Entlang des Südrandes des Plangebietes verläuft ein Erschließungsweg, der den Wohnblock (außerhalb des Plangebietes, nordöstlich im Flurstück 40/2) sowie die südlich angrenzenden Wohngrundstücke verkehrlich an die Gößnitzer Straße im Nordosten anbindet. Bis auf diesen Erschließungsweg sind im Plangebiet baulichen Anlagen lediglich noch in Form von Schächten der das Plangebiet querenden Abwasserleitung vom nordöstlichen Wohnblock vorhanden.

Unmittelbar umgrenzt ist das Plangebiet durch Wohnnutzungen. Die Wohnungen befinden sich, ausgenommen davon das Mehrfamilienhaus nordöstlich des Plangebietes im Flurstück 40/2, in der umgebenden, vorhandenen, aufgelockerten, eingeschossigen Einfamilienhausbebauung, an die sich wohnungsnahe Gartenflächen anschließen.

1.4 Vorhandene Topografie

Das Plangebiet steigt allgemein vom am niedrigsten liegenden Westrand mit Geländehöhen um ca. 227,0/228,0 m ü. DHHN 2016 in östliche Richtungen bis zu ca. 235,0 m ü. DHHN 2016 im Bereich der nordöstlich angrenzenden Straße „Am Steinberg“. Der niedrigste Geländepunkt des Plangebietes befindet sich bei ca. 226,40 m. ü. DHHN 2016 am südwestlichen Eckpunkt des Plangebietes. Der höchste Geländepunkt des Plangebietes findet sich mit einer Höhe von ca. 235,3 m ü. DHHN 2016 am östlichsten Punkt des Plangebietes im Einmündungsbereich der Straßen „Am Steinberg“/„Gößnitzer Straße“.

Vom niedrigsten Punkt am Südwestrand steigt das Gelände in nordöstliche Richtung um ca. 9 m an. Daraus ergibt sich nach Nordosten ein durchschnittlicher Geländeanstieg von ca. 5,1 %. Einen ganz ähnlichen Anstieg ist im südlichen Abschnitt des Plangebietes in südöstlicher Richtung im Bereich mit der künftig umfangreichsten Bebauung anzutreffen. Somit ist im Bereich mit der höchsten Bebauungsdichte ein sowohl nach Süd- als auch nach Nordwesten um ca. 5,1 % geneigtes Gelände vorhanden.

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes ist ein durchschnittliches Geländegefälle nach Westen von ca. 5,8 % vorhanden.

Im Plangebiet sind 2 Geländesprünge in Form von Böschungen vorhanden. Eine Böschung mit Höhenunterschieden zwischen ca. 2,0 m bis ca. 2,5 m befindet sich in den Flurstücken 39/2 und 39/4 westlich des angrenzenden Wohnblocks und trennt den kleineren nördlichen Bereich des Plangebietes etwas vom größeren südwestlichen Teil ab.

Erwähnenswert ist im Anschluss an den nördlichen Abschnitt des Plangebietes eine weitere Böschung. Diese verläuft entlang der Westseite der nordöstlich des Plangebietes tangierenden Straße „Am Steinberg“. Hier sind Höhenunterschiede von ca. 1,6 m vorhanden, die bei der geplanten Bebauung entlang dieser Straße zu beachten sind.

Am Südwestrand des Plangebietes sind im Übergangsbereich zur dort angrenzenden Gößnitzer Straße mehrere Böschungen vorhanden, die Höhenunterschiede zwischen ca. 2 m bis ca. 4,5 m (außerhalb des Plangebietes) aufweisen.

1.5 Vorhandene technische Erschließung

Die das Plangebiet umgebenden Wohnbaugrundstücke besitzen eine entsprechende stadttechnische Infrastruktur (Elektroenergie, Trinkwasser, Abwasserentsorgung, Kleinkläranlagen, Gas, Telekommunikation, Löschwasserversorgung).

Am Südrand des Plangebietes verläuft ein Niederspannungskabel, das den nordöstlich tangierenden Wohnblock im Flurstück 40/2 sowie das südlich, im Flurstück 45/4 stehende Einfamilienhaus versorgt. Zudem sind in der Umgebung des Plangebietes weitere Leitungen, insbesondere Freileitungen, zur Elektroenergieversorgung vorhanden.

In der Gößnitzer Straße befindet sich eine Gasleitung DN 150 PE, von der aus der Wohnblock im Flurstück 40/2 versorgt wird.

Im zentralen Bereich des Plangebietes verläuft von der Kleinkläranlage des benachbarten Wohnblocks im Flurstück 40/2 aus Nordosten in Richtung Südwesten eine Abwasserleitung

(DN 200 bis DN 400). In der Gößnitzer Straße ist eine weitere Abwasserleitung (DN 200 bis DN 300) vorhanden.

In den angrenzenden Straßen sowie im Erschließungsweg innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs befinden sich mehrere Trinkwasserleitungen, deren Lage nicht bekannt ist.

Das Niederschlagswasser versickert aktuell innerhalb des Plangebietes in den vorhandenen Freiflächen.

In den angrenzenden Straßen ist Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt im Umfeld des Plangebietes durch die Ortsfeuerwehr Ponitz, die zwei wasserführende Fahrzeuge (ca. 2000 l Wasser) besitzt und die den Ersteinsatz übernimmt. Lange Schlauchstrecken werden durch den Einsatz des Schlauchwagens der Ponitzer Feuerwehr überbrückt. Zudem besteht eine Kooperation mit den Feuerwehren in Gößnitz und Meerane, die über weitere große Tanklöschfahrzeuge verfügen. Wird mehr Löschwasser benötigt, wird auch das Fließgewässer „Pleiße“ einbezogen. Die Versorgung des Löschwassers ist somit abgesichert.

Die Abfallentsorgung erfolgt in der Umgebung des Plangebietes durch Bereitstellung der Abfallbehälter am Leerungstag in den angrenzenden Straßen unmittelbar vor den Baugrundstücken. Die Abfallbehälter werden durch den zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger mittels Einsatz dreiachsiger Entsorgungsfahrzeuge geleert.

Der nächstgelegene Wertstoffcontainer-Standort befindet sich ca. 150 südwestlich des Plangebietes im Ortskern von Ponitz.

1.6 Vorhandene Verkehrserschließung

Die verkehrsseitige Anbindung des Plangebietes an das öffentliche kommunale Straßennetz erfolgt aktuell über den am Südrand des Plangebietes verlaufenden kommunalen Erschließungsweg sowie im Nordosten über die kommunale Straße „Am Steinberg“. Durch den Erschließungsweg werden mehrere, südlich an das Plangebiet angrenzende Einfamilienhausgrundstücke sowie im Nordosten das Baugrundstück mit einem Wohnblock erschlossen. Der Erschließungsweg und die Straße „Am Steinberg“ münden am Nordostrand des Plangebietes auf die Landesstraße L 1354 (Gößnitzer Straße).

Radfahrer und Fußgänger nutzen die Fahrbahnen der Straßen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Eigenständige Verkehrsflächen für diese Nutzergruppen sind in diesen Straßen nicht vorhanden. Auf Grund der kurvenreichen Gößnitzer Straße und den dort fehlenden Fußwegen ist unter Berücksichtigung des auf dieser Landesstraße vorzufindenden erheblichen Verkehrsaufkommens ein gewisses Konfliktpotential zwischen fließendem Verkehr und Fußgängern zu verzeichnen.

Auf Grund der Randlage des Plangebietes und der stichförmigen Erschließung ist im Plangebiet kein Durchgangsverkehr vorhanden.

Eine günstige ÖPNV-Anbindung besteht über die Regionalbus-Haltestellen im Ortskern in ca. 150 m Entfernung Richtung Südwesten. Der Bahnhof von Ponitz befindet sich ca. 700 m entfernt in westlicher Richtung vom Plangebiet.

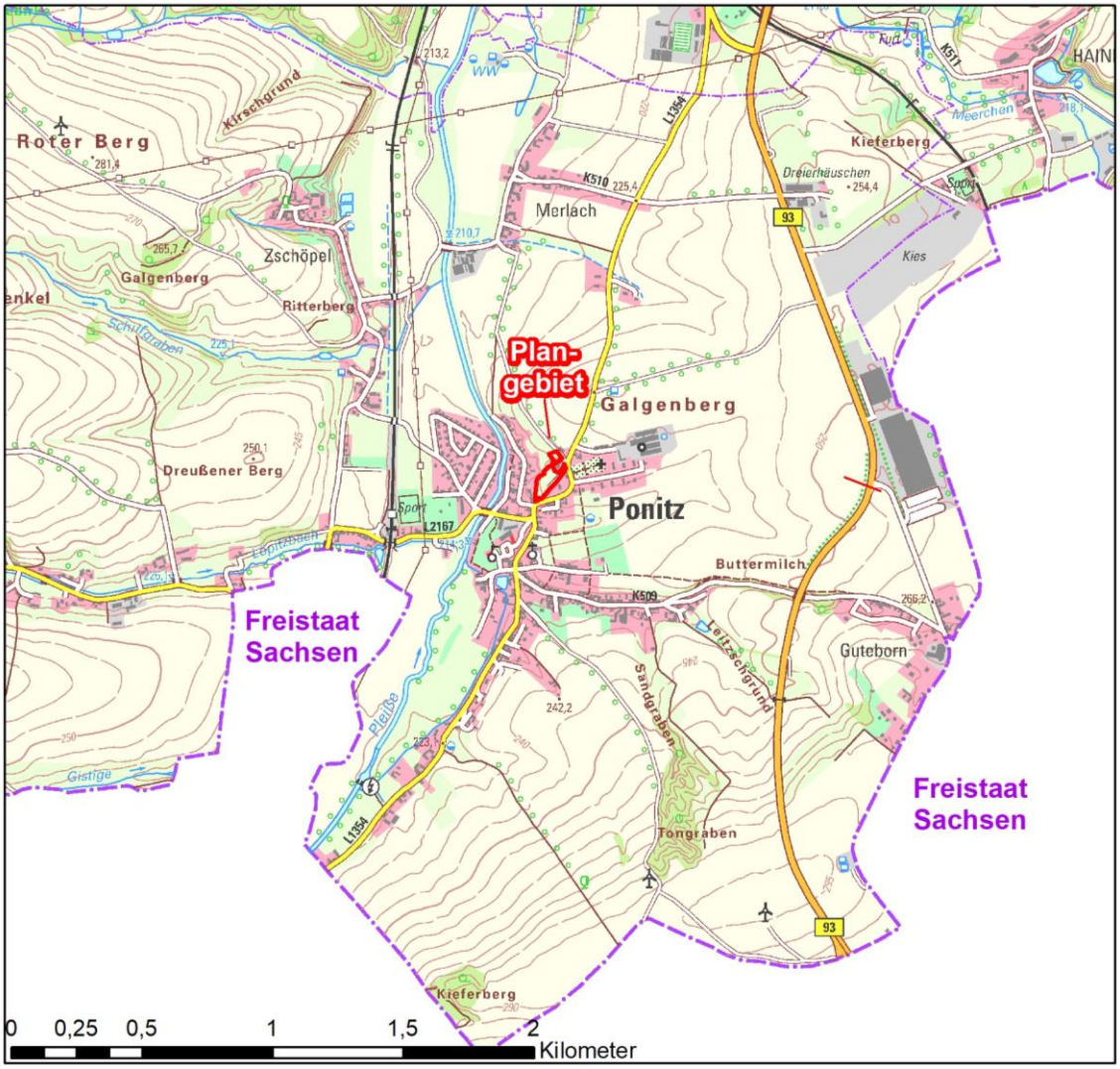
1.7 Vorhandene Eigentumsverhältnisse

Fast der gesamte Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ponitz. Lediglich im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße des Plangebietes zur Gößnitzer Straße im Nordosten sind auf Grund der Neugestaltung der Verkehrsfläche marginal die privaten Flurstücke 43 und 44 betroffen.

1.8 Natur und Landschaft

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Thüringens liegt Ponitz im Naturraum „Altenburger Lössgebiet“, wobei es innerhalb des Naturraumes im Bereich der in das umgebende Lösshügelland eingeschnittenen Pleißeaue liegt. Das Plangebiet liegt etwa 130 m östlich der Pleiße, am flach geneigten Osthang des Flusses, etwa 15 m über Pleißeniveau.

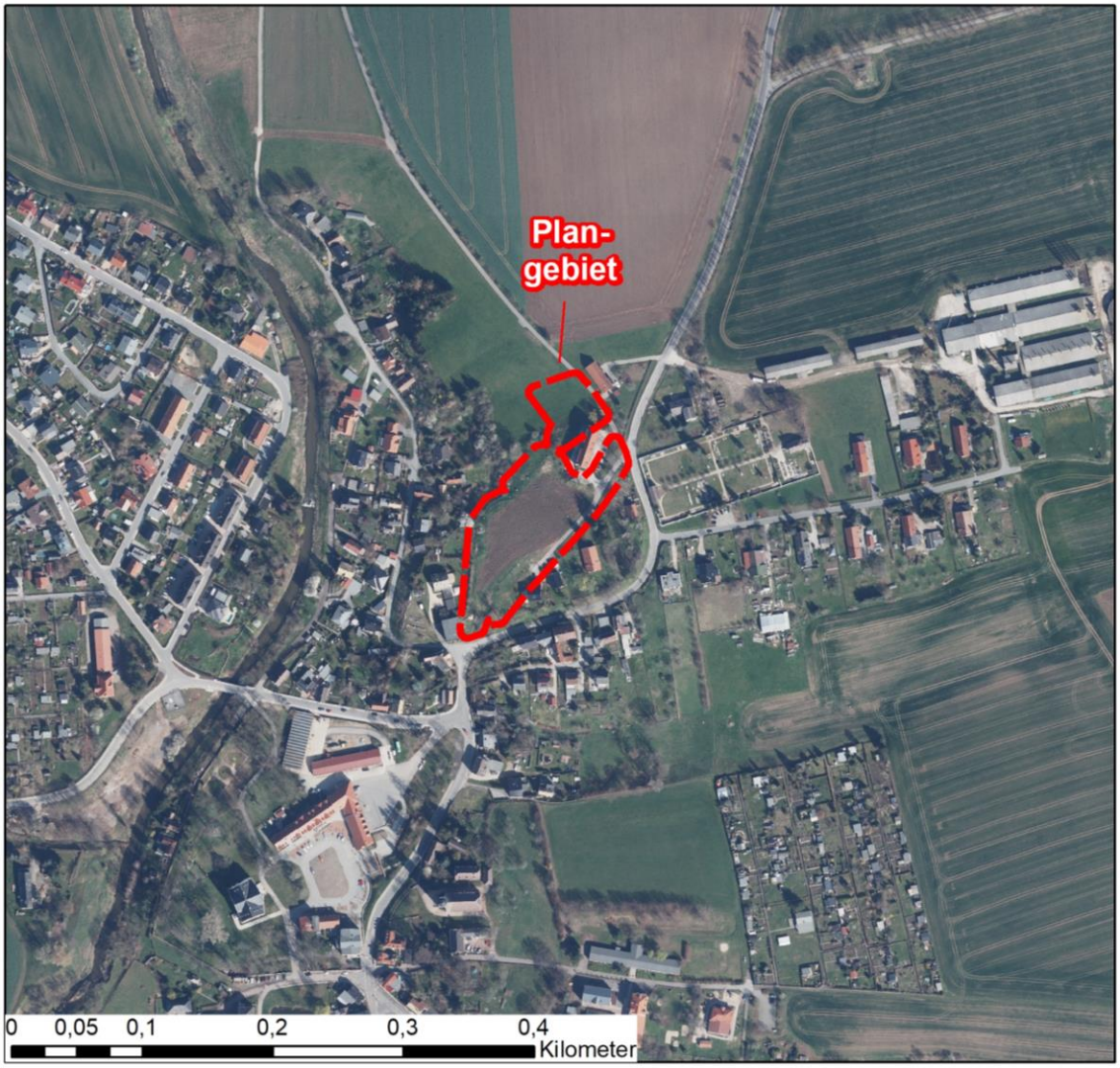
Abbildung 1: Großräumige Lage des Plangebietes



Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebietes von Ponitz. Es handelt sich um eine etwa 150 m tief in den Siedlungskörper eingeschnittene, bisher nicht baulich genutzte Fläche. Bei den westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen handelt es sich um Wohn- bzw. Mischbauflächen mit teils sehr unterschiedlicher Struktur. Während westlich und südlich des Plangebietes Einfamilienhäuser in offener Bauweise dominieren, steht unmittelbar nordöstlich des Plangebietes ein größerer Wohnblock. Östlich der das

Plangebiet nach Osten begrenzenden Gößnitzer Straße befindet sich der Friedhof von Ponitz. Nördlich des Plangebietes öffnet sich die freie Feldflur. Das Plangebiet selbst wird teils landwirtschaftlich genutzt, teils handelt es sich um Brachflächen und teils um Grünflächen, die insbesondere der südlich anschließenden Wohnbebauung zugeordnet sind.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes am nordöstlichen Ortsrand von Ponitz



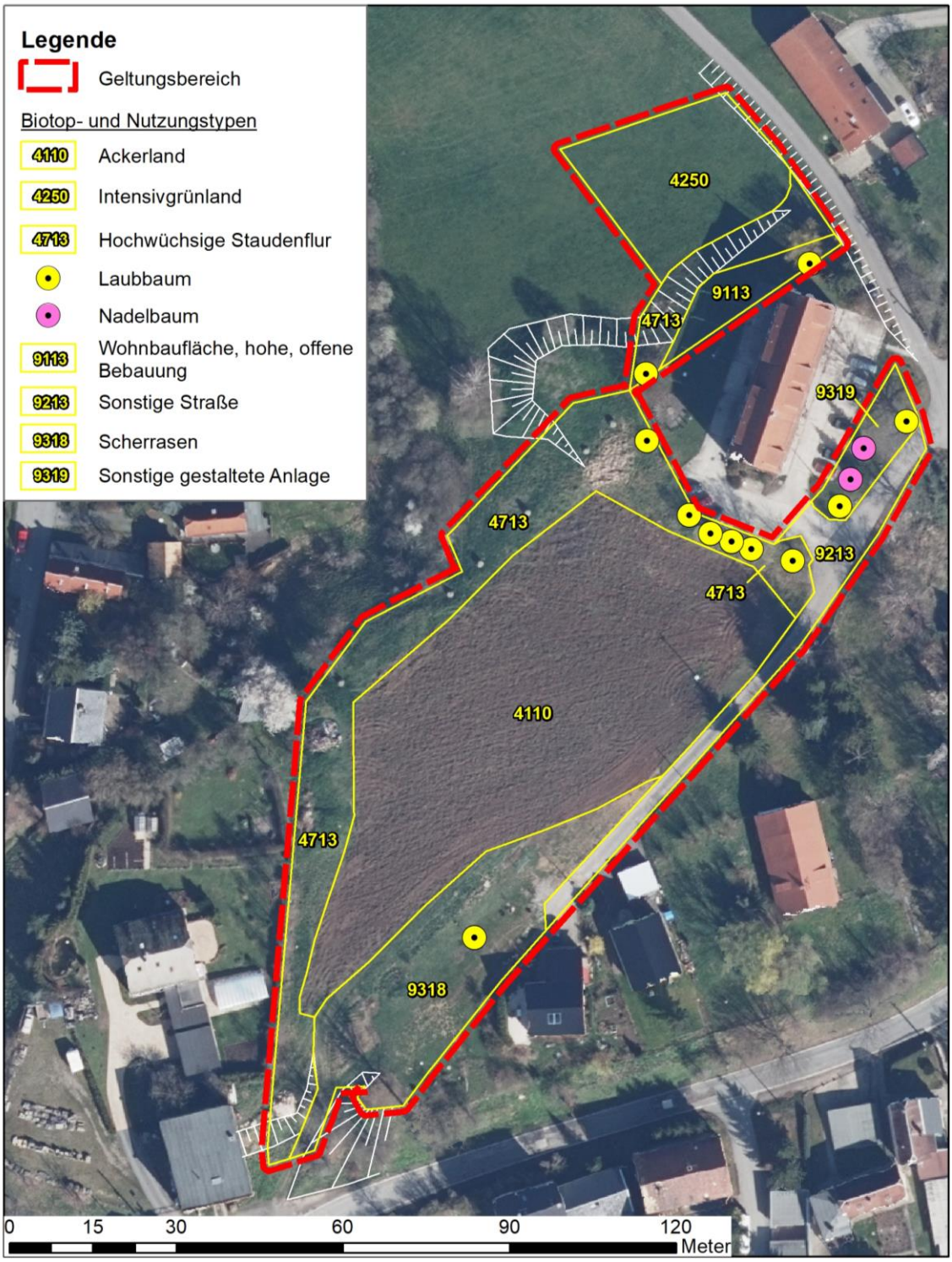
Das Plangebiet tangiert keine naturschutzrechtlich relevanten Gebiete. Die dem Plangebiet am nächsten liegenden **naturschutzrechtlichen Schutzgebiete bzw. -objekte** sind:

- das Flächennaturdenkmal „Nörditzer Heide“, dass etwa 1,5 km nördlich liegt sowie
- zwei als gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesene Streuobstwiesen, die etwa 100 m südöstlich, am östlichen Ortsrand von Ponitz bzw. etwa 130 m nordwestlich, an der Pleiße, liegen.

Das Plangebiet tangiert auch keine festgesetzten wasserschutzrechtlich relevanten Gebiete, liegt aber innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone III für das Trinkwasserschutz-gebiet „Merlach-Gößnitz“.

Die folgende **Abbildung 3** enthält eine kartografische Darstellung der konkreten, derzeitigen **Biotop- und Nutzungsstruktur der Plangebietes**.

Abbildung 3: Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes



Bezogen auf die Nutzungs- und Geländestruktur ist das Plangebiet zweigeteilt. Der größere, südwestliche Teil ist, bis auf den südlichsten Bereich, nur flach nach Südwesten geneigt. Im Zentrum dieses Teils befindet sich eine ca. 3.000 m² große, kleinbäuerlich, derzeit zum Anbau von Luzerne, genutzte Fläche. Nach Süden grenzt an diese Anbaufläche eine regelmäßig gemähte Rasenfläche an, die offensichtlich von den Bewohnern der angrenzenden Einfamilienhäuser als Freifläche für Sport und Spiel genutzt wird. Auf der Rasenfläche stehen einige Gehölze, u.a. ein junger Walnussbaum (*Juglans regia*) und ein Haselstrauch (*Corylus avellana*). Südlich schließt, außerhalb des Geltungsbereichs, an diese Fläche eine relativ

steile und mit Gehölzen bewachsenen Böschung an, die bis zur Gößnitzer Straße reicht. Nach Osten wird die Anbaufläche von der zu den östlich stehenden Einfamilienhausgrundstücken führenden Erschließungsstraße begrenzt. Nach Norden wird die Anbaufläche durch eine kurze Baumreihe aus mittelalten Laubbäumen – Gemeine Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Korkenzieherweide (*Salix matsudana 'Tortuosa'*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) – vom nördlich folgenden Grundstück des angrenzenden Wohnblocks getrennt. Im Nordosten reicht das Plangebiet, entlang der Erschließungsstraße, ebenfalls bis an die Gößnitzer Straße. Hier liegt eine zwischen Erschließungsstraße und Grundstück des Wohnblocks befindliche Grünfläche ebenfalls noch innerhalb des Plangebietes. Auf dieser Grünfläche stehen eine alte, ortsbildprägende Stieleiche (*Quercus robur*), zwei mittelalte Fichten (*Picea abies*) sowie ein junger Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).

Der beschriebene südwestliche Teil des Plangebietes wird durch eine ca. 700 m² große Brachfläche, die sich auf der Trasse einer Abwasserleitung entwickelt hat, vom nordöstlichen Teil des Plangebietes getrennt. Bei der Brachfläche handelt es sich um eine hochwüchsige Ruderalflur, die von nährstoffzeigenden Hochstauden – vor allem Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), daneben auch Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Kanadische Goldrude (*Solidago canadensis*) Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Knaulgras (*Dactylis glomerata*) – bestimmt wird. An der südöstlichen Grenze der Brachfläche, zum Grundstück des anschließenden Wohnblocks, steht eine mittelalte Winterlinde (*Tilia cordata*). Ansonsten ist die Fläche gehölzfrei.

Der etwa 800 m² große nordöstliche Teil des Plangebietes ist schließlich Teil einer größeren, intensiv genutzten Grünlandfläche. Diese erstreckt sich südwestlich eines Wirtschaftsweges, der von der Gößnitzer Straße abzweigt und Richtung Merlach führt. Die Grünlandfläche wird als Mähweide genutzt.

Foto 1: Erschließungsstraße sowie die baumbestandene Grünfläche zwischen Erschließungsstraße und Wohnblock, im Hintergrund die ortsbildprägende Eiche (Blick von Südwesten)

Foto 2: Luzerneanbaufläche im zentralen Teil des geplanten Wohngebietes (Blick von Südwesten)

Foto 3: Rasenfläche im südlichen Teil des Plangebietes (Blick von Nordosten)

Foto 4: Intensivgrünland im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Blick von Norden)

Entsprechend der dargestellten Bestandssituation ist dem Plangebiet **keine besondere Bedeutung** hinsichtlich der umwelt- und naturschutzfachlichen Schutzgutfunktionen zuzusprechen. Dies betrifft insbesondere die Biotopwerte und den Wert für das Orts- bzw. Landschaftsbild.

Im Plangebiet finden sich keine Biotope mit hoher oder sehr hoher Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Den meisten der erfassten Biotope kommt diesbezüglich eine geringe bzw. mittlere Bedeutung zu. Mittlere Bedeutung besitzen z.B. die Ruderalflur im Bereich der Abwasserleitung sowie die kleinen Baumgruppen und Baumreihen an den Gebietsrändern. Diesen Flächen kommt Bedeutung als Lebensraum für typische, relativ störtolerante Tierarten der Siedlungen und Siedlungsränder, vor allem Kleinvögel (z.B. Goldammer, Rotkehlchen, Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Grünfink, …), Kleinsäuger und bestimmte Wirbellose-Arten, zu.

Auch hinsichtlich des Orts- bzw. Landschaftsbildes besitzen die Flächen und Gehölzstrukturen im Geltungsbereich keine herausgehobene Bedeutung. Ortsbildprägende Wirkung besitzt aufgrund ihres dominanten Habitus lediglich die Eiche auf der Grünfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Erholungsrelevanz besitzt im Plangebiet nur die Rasenfläche im südwestlichen Teil. Diese wird von den Bewohnern der umliegenden Einfamilienhäuser als Sport- und Spielfläche genutzt, ist aber nicht als solche ausgewiesen.

Teils auszunehmen von dieser Bewertung ist lediglich das Schutzgut Boden. Zumindest für Teilflächen des Plangebietes, z.B. die Grünlandfläche im nordöstlichen Teil und teilweise auch die als Anbaufläche genutzte Fläche im zentralen Teil, sind im Wesentlichen ungestörte und nur wenig anthropogen beeinflusste Böden zu erwarten. Nach der bodengeologischen Konzeptkarte von Thüringen (auf: http://www.tlug-jena.de/kartendienste/) stehen dort Böden der bodengeologischen Einheit loe4 (Löss-Fahlerde) an. Dies sind Lehm- und Schluffböden aus Löss mit hohem Ertragspotenzial, guten Puffereigenschaften und durchschnittlichem Potenzial als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Auch bei den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen handelt es sich zum großen Teil um Flächen mit nur geringer bis mittlerer umwelt- und naturschutzfachlicher Bedeutung (Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, Intensivgrünland und Ackerland). Eine erhöhte Bedeutung ist lediglich einer feldgehölzartigen Siedlungsrandeingrünung in Böschungslage, die sich nördlich des Plangebietes am Ostrand der hier bestehenden Wohnbebauung erstreckt, zuzusprechen.

2. ANLASS, ZIELE, ZWECK SOWIE STANDORTWAHL

Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Ponitz, wegen den innerhalb der vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteile (im Sinne von § 34 BauGB) von Ponitz fehlenden Wohnstandorte und der gemäß dem festgestellten Stand des Flächennutzungsplanes von 07/2020 im Bereich des B-Plans überwiegend dargestellten Wohnbaufläche für die langfristige Wohnungsbauentwicklung der Gemeinde auf Gemeindeflächen einen Wohnstandort mit ca. 8 Baugrundstücken zu entwickeln.

Mit dem B-Plan werden folgende **Ziele** verfolgt:

- Umsetzung der Zielvorgaben entsprechend des Bearbeitungsstandes des Flächennutzungsplanes
- Entwicklung eines durchgrünten Wohnstandortes in ansprechender städtebaulicher Qualität
- Durchführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Unterbindung/Minderung von Abwanderungstendenzen insbesondere junger Menschen in der Familiengründungsphase in diesem ländlichen Raum durch Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für diese spezifische Bevölkerungsgruppe
- harmonische Anpassung der geplanten Gebäude an die vorhandene Umgebungsbebauung
- Erhöhung der Heterogenität bisheriger Wohnformen
- wirtschaftlichere Ausnutzung der vorhandenen stadttechnischen und verkehrlichen Infrastruktur
- Sicherung fußläufiger Beziehungen zwischen Plangebiet und vorhandenem Ortskern

Die Aufstellung des B-Plans hat den **Zweck**, mit rechtsverbindlichen Festsetzungen eine nachhaltige städtebauliche Ordnung zu schaffen, eine städtebauliche Entwicklung zu sichern sowie weitere zum Vollzug des Planes notwendige Maßnahmen vorzubereiten wie:

- die verkehrliche und technische Erschließung
- die Aufteilung der Baugrundstücke
- die Überbauung der Grundstücke und die lagemäßige Einordnung der baulichen Anlagen
- die Eintragung von Grunddienstbarkeiten
- die Durchführung von grünordnerischen und bodenordnenden Maßnahmen
- Klärung der Baugrundverhältnisse für die Gebäudegründungen

Die **Standortwahl** erfolgte entsprechend der Darstellung des Plangebietes im festgestellten Flächennutzungsplan Ponitz von 07/2020 als Wohnbaufläche. Zudem stellt das Plangebiet wegen der mehrseitigen Umgebungsbebauung sowie der günstigen angrenzenden stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung einen städtebaulich integrierten Standort dar, der in günstiger Entfernung zu infrastrukturellen Einrichtungen, insbesondere im Ortskern von Ponitz, liegt. Des Weiteren nimmt der Standort am bestehenden Siedlungszusammenhang teil.

Durch die im Plangebiet zulässige Wohnfunktion, die in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (Baugrundstücke mit umfangreichen Freiräumen) stattfinden wird, erfolgt eine harmonische Fortführung der bereits im Umfeld, südlich und westlich, vorhandenen aufgelockerten Einfamilienhausbebauung.

Ein weiteres wichtiges Kriterium hinsichtlich der Wahl dieses Standortes ist die wirtschaftlichere Ausnutzung angrenzender technischer und verkehrlicher Infrastruktur sowie die dadurch mögliche Minimierung bzw. Vermeidung von Erschließungsaufwendungen in anderen, nicht erschlossenen Außenbereichslagen der Gemeinde Ponitz.

Auch die bestehende Grundstücksverfügbarkeit des gesamten Plangebietes (fast alles in Gemeindeeigentum), die an anderen Standorten nicht ohne weiteres gegeben ist, ist ebenfalls ein relevanter Grund für die Standortwahl.

3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die aktuellen bestimmenden rechtlichen Grundlagen sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (B-Planes) aufgeführt worden. Dazu gehören insbesondere das aktuelle Baugesetzbuch, die aktuelle Baunutzungsverordnung sowie die aktuelle Planzeichenverordnung.

Da sich das Plangebiet im Außenbereich (im Sinne von § 35 BauGB) befindet, ist zur Erlangung des notwendigen Bauplanungsrechts die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Aufgrund der geplanten Wohnnutzungen wird für den B-Plan das **beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB** gewählt. Dieses Verfahren musste gemäß § 13 b BauGB bis zum 31.12.2019 eingeleitet und der Satzungsbeschluss dazu muss bis zum 31.12.2021 gefasst werden. Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan erfolgte durch den Gemeinderat Ponitz am 16.12.2019.

Der zu erstellende B-Plan wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da hierfür die Voraussetzungen gemäß des BauGB erfüllt sind.

Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB werden erfüllt, da die zu beplanende Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weniger als 10.000 m² umfasst. Zudem wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die Einleitung des Verfahrens mit dem Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2019 und somit vor dem 31.12.2019 erfolgte.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bzw. den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Entsprechend dem durchzuführenden beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Satz 1 BauGB sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die **Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich**. Außerdem gelten in diesem Falle naturschutzrechtliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass auch die förmliche Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entbehrlich ist. Zudem wird von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Für die Gemeinde Ponitz existiert noch kein wirksamer FNP. Allerdings ist die bereits von der Gemeinde festgestellte Fassung von 07/2020 vorhanden, die somit einen sehr weit fortgeschrittenen Planungsstand und eine entsprechende Planreife besitzt und die aktuell zur Genehmigung beim Thüringer Landesverwaltungsamt vorliegt. **Gemäß § 8 (3) BauGB** kann gleichzeitig mit der **Aufstellung eines B-Plans im Parallelverfahren** auch der FNP aufgestellt werden. Zudem kann der B-Plan vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Auf Grund des festgestellten FNP bzw. der im FNP im Plangebiet des B-Plans dargestellten „Wohnbaufläche“ (W) wird hinsichtlich des B-Plans davon ausgegangen, dass dieser aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Anschließend erfolgt eine Auflistung der den B-Plan betreffenden gesetzlichen Bestimmungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008, (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
9. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2014 (GVBl. S. 49), mehrfach geändert durch Artikel 41 der Gesetze vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760)
10. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)
11. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPLG) vom 11. Dezember 2012, mehrfach geändert durch Artikel 44 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 762)
12. Thür. Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)

13. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
14. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - Thür-UVPG) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. Dezember 2015 (GVBl. S. 185)
15. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648), mehrfach geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 743)
16. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
17. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07. Mai 1993 (GVBl. Nr. 14, S. 273, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 302)

Die aktuellen, bestimmenden Rechtsgrundlagen der 1. Änderung sind in der Planzeichnung im Teil B (Textliche Festsetzungen) in den Hinweisen aufgeführt worden.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGSBINDUNGEN

Die nachfolgenden übergeordneten Planungen bilden für die Aufstellung des B-Plans die Grundlagen. Deren Inhalte sind im B-Plan berücksichtigt worden.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep)

Gemäß dem LEP hat Ponitz keine zentralörtliche Funktion zu übernehmen.

Entsprechend seiner Lage ca. 3 km südlich von Gößnitz, einer Stadt des funktionsteiligen Mittelzentrums „Schmölln/Gößnitz“ befindet sich Ponitz hinsichtlich der im Lep ausgewiesenen Raumstrukturtypen im „Wirtschaftlich weitgehend stabilem Raum mit demografischen Anpassungsbedarfen - Raum um die A 9/Thüringer Vogtland“.

Entsprechend dem Grundsatz G 2.4.1 des Lep soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Entsprechend dem Grundsatz G 2.4.2 des Lep soll die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen und sich die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren. Außerdem soll die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke vermindert werden, insbesondere durch die Ausschöpfung der Potentiale für die Nachverdichtung.

Entsprechend der Leitvorstellung 2.5 Nr. 1 des Lep sollen bei der Wohnraumversorgung die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden.

In allen Landesteilen ist gemäß dem Grundsatz G 2.5.1 des Lep eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu sichern.

Zudem gehört Ponitz gemäß G 4.2.1 des Lep zum „Landesbedeutsamen Entwicklungskorridor“ entlang der B 93: Landesgrenze Sachsen – Altenburg – Landesgrenze Sachsen. Der Entwicklungskorridor entlang der B 93 zeichnet sich durch die Bündelung höherwertiger Verkehrsinfrastrukturen, weitere Verbesserungen der verkehrsinfrastrukturellen Voraussetzungen, durch Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sowie vorhandene Industriegroßflächen und Ansiedlungsschwerpunkte aus.

4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-O)

Im RP-O ist Ponitz nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

Die Gemeinde Ponitz gehört gemäß dem Grundsatz G 1-17 des RP-O zum Grundversorgungsbereich des ca. 3 km nördlich liegenden funktionsteiligen Mittelzentrums „Schmölln/Gößnitz“.

Entsprechend dem Grundsatz G 2-1 des RP-O soll unter anderem durch Innenentwicklung und Verbesserung der Infrastruktureffizienz ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet werden.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen gemäß dem Grundsatz G 2-4 des RP-O bestehende Baugebiete ausgelastet sowie auf Grund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

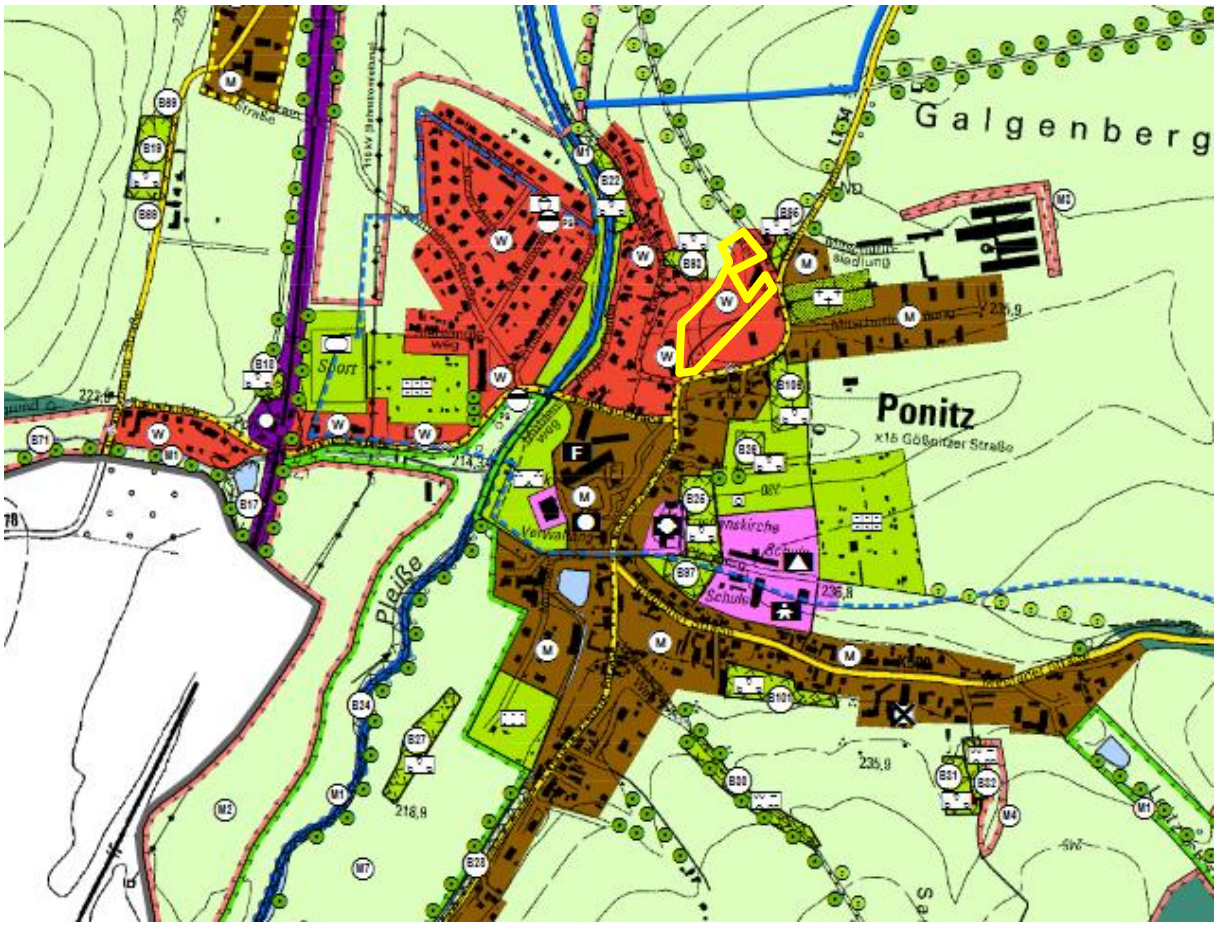
Gemäß dem Grundsatz G 2-5 des RP-O soll zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Flächeninanspruchnahme deutlich reduziert werden.

In der Raumnutzungskarte des RP-O schließt sich nördlich des Plangebiets das Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ lb-13 (Gößnitz/Hainichen/Ponitz) an.

Etwa 1,5 km östlich des Plangebietes führt die großräumig bedeutsame Bundesstraße B 93 (Abschnitt Zwickau [Sachsen] – Altenburg) vorbei. In ca. 4 km Entfernung in südlicher Richtung verläuft die europäisch bedeutsame Bundesautobahn A 4 (Eisenach – Erfurt - Jena - Gera – Chemnitz – Dresden). Ca. 700 m westlich des Plangebietes befindet sich die europäisch bedeutsame Schienenverbindung der „Sachsen-Franken-Magistrale (Zweig Leipzig-Altenburg – Hof).

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-STAND VON 07/2020 MIT DARSTELLUNG DES B-PLAN-GELTUNGSBEREICHS



Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans „Wohngebiet Gößnitzer Straße“

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

W Wohnbauflächen

M Gemischte Bauflächen

Grünflächen
(§ 5 (2) Nr. 5 und (4) BauGB)

Grünflächen

Friedhof

Streuobstwiese

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 (2) Nr. 9 und (4) BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Der B-Plan und der FNP Ponitz werden gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren erstellt (siehe dazu Kap. 3 dieser Begründung). Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Durch den B-Plan erfolgt in teilweise recht bewegter, günstiger Südwest- bzw. Nordwesthang- und ruhiger Ortsrandlage die bauliche Arrondierung einer mehrseitig durch die angrenzende Siedlungsbebauung geprägten Freifläche. Die geplante Bebauung erfolgt durch die Einordnung von 2 kurzen Gebäudereihen südwestlich des Wohnblocks und einem einzelnen Ergänzungsbau nördlich des Wohnblocks.

Planerisch ist im Geltungsbereich des B-Planes eine bauliche Arrondierung der westlich, östlich und südlich des Plangebietes bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Im B-Plan-Geltungsbereich erfolgt in Anlehnung an die Umgebung des Plangebietes die Fortsetzung des dort bestehenden stadträumlichen Konzeptes, indem eine kleinflächige, aufgelockerte und durchgrünte Bebauung vorgesehen wird.

Dazu erfolgt auch die Bezugnahme auf den (außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs) vorhandenen dreigeschossigen Wohnblock (Flur 2, Flurstück 40/2) und das eingeschossige ursprüngliche Neubauernhaus nordöstlich der Straße „Am Steinberg (Flur 5, Flurstück 308), die durch die Neubebauung baulich besser in die bebaute Siedlungsfläche von Ponitz integriert werden. Der bisher separat stehende dreigeschossige Wohnblock im Flurstück 40/2 wird durch die sowohl nördlich als auch südwestlich davon geplante Einfamilienhausbebauung baulich günstiger in die künftige Bebauung integriert. Der Wohnblock wird Bestandteil der Gebäudereihe, die unmittelbar nordwestlich der südöstlich des Plangebietes bereits vorhandenen, eingeschossigen Einfamilienhausbebauung entstehen wird. Diese Gebäudereihe wird mit erheblichen Freiräumen zwischen den Gebäuden errichtet, um von den Baugrundstücken der südöstlich liegenden Bestandsbebauung weiterhin Blickbeziehungen in den Talraum des Fließgewässers „Pleiße“ zu ermöglichen. Deswegen werden hier 3 separate Baufelder ausgewiesen.

Die am weitesten nordwestlich geplante Bebauung wird ebenfalls auf Grund der Gewährleistung der Blickbeziehungen zum Pleißenraum in offener Bauweise und somit mit Zwischenräumen zwischen den Gebäuden errichtet.

Hinsichtlich der Geschossigkeit der geplanten Gebäude findet unter Bezugnahme zum 3-geschossigen Wohnblock eine allmähliche Staffelung der zulässigen Geschossigkeit statt. Dadurch wird dieser Wohnblock künftig nicht als „zu hoher“ Fremdkörper wirksam.

Die geplante Staffelung der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhen bedeutet, dass die unmittelbar nördlich und südwestlich vom Wohnblock geplanten Gebäude zwingend zweigeschossig errichtet werden müssen. Für das nördlich vom Wohnblock geplante Gebäude resultiert das insbesondere aus der an der Straße „Am Steinberg“ westlich angrenzenden Böschung und der daraus ableitbaren erheblich tiefer liegenden Einordnung des künftigen Gebäudes. Zudem soll hier mit der zwingenden Zweigeschossigkeit ein baulich beidseitig begrenzter und somit ortstypischer Straßenraumeindruck erzeugt werden. Bei nur eingeschossiger Bebauung würde auf der Westseite der Straße „Am Steinberg“ keine bauliche Raumkante erzeugt, da solch ein Gebäude zu niedrig wäre.

Die Festsetzung einer bestimmten Gebäudestellung wird im Plangebiet auf Grund der in der Umgebung des Plangebietes bei der Bestandsbebauung stetig wechselnden Richtungen der Firstlinie nicht erforderlich. Zumal dadurch auch eine gewisse Flexibilität aufrecht erhalten wird, in welche Richtung die geplanten Gebäude vorzugsweise orientiert werden sollen, da das anstehende Gelände sowohl nach Nordwesten als auch nach Südwesten fällt.

Die geplante Baustruktur nimmt insbesondere Bezug auf die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum, indem am Nordrand durch die Anlage einer gebietsbegrenzenden Hecke am hier vorgesehenen Wohnbaugrundstück eine Ortsrandbegrünung vorgesehen wird.

Durch die geplante Bebauung entsteht im am Südostrand des Geltungsbereichs liegenden Erschließungsweg in Anlehnung an die in Ponitz typischen Straßenräume ein beidseitig durchgehend baulich begrenzter Straßenraum.

Durch die geplante Bebauung wird die aktuelle städtebauliche Situation kleinflächig verändert. Der bisherige Freiraum wird künftig durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung baulich geprägt. Der nordöstliche Ortsrand von Ponitz erhält durch die künftige Bebauung eine klarer bestimmte Konturierung.

Zur Verdeutlichung der künftigen städtebaulichen Ordnung erfolgt mittels Baugrenzen die Ausweisung von mehreren klein dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen, die durch wohnungsnahe Gartenzonen sowie öffentliche Verkehrsflächen unterbrochen sind. Dadurch wird eine aufgelockerte und kleinteilige Baustruktur und in Verbindung mit geplanten Gehölzpflanzungen ein grüner Gebietscharakter erzeugt, welcher dem ländlichen Raum entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zum bestehenden Erschließungsweg bzw. zu dessen nördlichen Abzweig orientiert, um kurze Wege zwischen den Erschließungsflächen und der künftigen Bebauung zu ermöglichen.

Die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften erfolgt lediglich hinsichtlich der Dachformen und-farben, da sich das Plangebiet innerhalb eines Ortbereiches befindet, in dem differenziert gestaltete Gebäuden vorhanden ist und diese Vielfalt auch innerhalb des Plangebietes städtebaulich verträglich fortgeführt werden soll. Die umgebende Bebauung reicht von ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit differenzierten Außenwandoberflächen und –gestalungen bis zu unterschiedlichen Dachformen.

5.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Der Auf- und Ausbau der stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist inhaltlich und zeitlich eng mit dem zeitnah geplanten Ausbau der angrenzenden Gößnitzer Straße und den dort stattfindenden Neuverlegungen der stadttechnischen Ver- und Entsorgungstrassen verbunden. Es ist vorgesehen, dass die im Bereich der Stadttechnik in der Gößnitzer Straße tätigen Ver- und Entsorgungsträger gleich im Anschluss an diese Maßnahme das Plangebiet erschließen, so dass kurzfristig dessen stadttechnische Erschließung gewährleistet ist.

Durch die Anbindung des Plangebietes an die ver- und entsorgende vorhandene technische Infrastruktur der umliegenden Baugrundstücke (siehe auch Kap. 1.5 dieser Begründung) sowie an die in der Gößnitzer Straße aktuell neu zu verlegenden Leitungen für Elektroenergie, Trinkwasser, Abwasserentsorgung (Schmutz- u. Niederschlagswasser) im Trennsystem und Telekommunikation wird mit den dafür geplanten Neuverlegungen der Leitungen innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen die Erschließung der im Plangebiet vorgesehenen Einfamilienhäuser gesichert.

Über Pumpwerke (außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs) wird das Abwasser von Ponitz nach Gößnitz gepumpt und dort in der zentralen Kläranlage gereinigt.

Mit Gas wird weiterhin nur der nordöstliche liegende Wohnblock versorgt. Bei Bedarf könnte dort auch das Plangebiet angebunden werden.

Innerhalb des Plangebietes ist die Neuverlegung von Trinkwasser-, Elektroenergie-, Abwasserleitungen (Schmutz- u. Niederschlagswasser) im Trennsystem, der Telekommunikation und der Straßenbeleuchtung geplant.

Die Heizung der Gebäude erfolgt grundstücksbezogen über Einzel-Heizanlagen mit unterschiedlichen Brennstoffen. Vorzugsweise sind umweltfreundliche Heizsysteme einzusetzen. Hinsichtlich einer umweltfreundlichen Energieversorgung des Plangebietes besteht die Möglichkeit, auf den geplanten Gebäuden erneuerbare Energiegewinnungsanlagen (z. B. Photovoltaik) zu installieren bzw. in den Baugrundstücken Erdwärmepumpen vorzusehen.

Das am Südrand des Plangebietes vorhandene Niederspannungskabel, das den nordöstlich tangierenden Wohnblock im Flurstück 40/2 sowie das Einfamilienhaus im Flurstück 45/4 versorgt, wird künftig über eine Fläche gesichert, die mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers Elektroenergie zu belasten ist.

Für die Gebäudeanbindungen sind in den Baugrundstücken die notwendigen Hausanschlussleitungen der stadttechnischen Medien neu zu verlegen.

Die Löschwasserbereitstellung, die Abfallbeseitigung und die Nutzung der Wertstoffcontainer erfolgt wie bisher (Siehe auch Kap. 1.5 dieser Begründung).

Künftig werden die vom nordöstlichen Wohnblock abgehende, das Plangebiet Richtung Südwesten querende Abwasserleitung sowie die Kläranlage dieses Wohnblocks nicht mehr benötigt und im Zuge der stadttechnischen Erschließung des Plangebietes stillgelegt.

5.3 Nutzungskonzept

Im Plangebiet erfolgt die Fortführung der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Wohnnutzungen, so dass durch das geplante Wohngebiet hinsichtlich des zu erwartenden Störgrades keine Nutzungskonflikte zur Umgebung auftreten.

Durch die geplante Einordnung von Gartenzonen wird ermöglicht, dass der nördlich angrenzende Landschaftsraum und die Gartenzonen der Umgebungsbebauung bis in das Plangebiet hinein weitergeführt und diese Bereiche mit den Freiräumen des Plangebietes vernetzt werden.

Die auf Grund der geplanten aufgelockerten Baustrukturen in den zukünftigen Baugrundstücken geplanten Gartenzonen dienen durchgängig der wohnungsnahen Erholung.

5.4 Verkehrskonzept

Die verkehrsseitige Anbindung des Plangebietes an das öffentliche kommunale Straßennetz erfolgt auch künftig über den am Südostrand des Plangebietes verlaufenden kommunalen, stichförmigen Erschließungsweg sowie im Nordosten über die kommunale Straße „Am Steinberg“. Diese beiden Verkehrsflächen münden am Ostrand auf die Landesstraße L 1354 (Gößnitzer Straße).

Der am Südostrand vorhandene Erschließungsweg, der auch weiterhin die Verkehrsanbindung des außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs liegenden Wohnblocks sowie der südöst-

lich angrenzenden Einfamilienhausbebauung übernimmt, wird durchgehend für den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw ausgebaut und am westlichen Ende mit einer Wendemöglichkeit für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge versehen.

Der zur Anfahrbarkeit der südlich an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzenden beiden Baugrundstücke (Flurstücke 45/2 und 45/4) notwendige Erschließungsweg wird zur Gewährleistung der Anfahrbarkeit dieser Baugrundstücke im an diesen Erschließungsweg südwestlich angrenzenden Abschnitt für die Befahrbarkeit mit 3-achsigen Lkw ausgebaut.

Die Straße „Am Steinberg“ bleibt unverändert im bisherigen Umfang bestehen und ist ausreichend für die Erschließung eines einzelnen, zusätzlich geplanten Baugrundstückes westlich dieser Straße sowie des bereits auf der Ostseite dieser Straße vorhandenen Baugrundstückes.

Radfahrer und Fußgänger nutzen die Fahrbahnen der vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsflächen mit. Dies ist in dieser Ortsrandlage mit der geplanten stichförmigen Erschließung und dem überschaubaren, geringen Verkehrsaufkommen ohne Durchgangsverkehrs konfliktfrei möglich.

Um zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem ca. 150 m südwestlich liegenden Ortskern von Ponitz mit seinem Konzentrationsbereich infrastruktureller Einrichtungen eine kurze Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer anbieten zu können, erfolgt im Südwesten die Einordnung eines Fußgängerbereichs, der auch mittels Beschilderung durch Radfahrer genutzt werden kann. Diese Fuß- und Radwegeverbindung wird innerhalb des Plangebietes auf kurzem Wege in nordöstliche Richtung bis zum (außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegenden) Wohnblock weitergeführt. Sie gewährleistet für Fußgänger und Radfahrer außerhalb der Landesstraße (Gößnitzer Straße) eine sichere, vom fließenden Verkehr separierte Trasse.

Durch die neue Fuß- und Radwegeverbindung kann auf kurzem Wege auch günstig die Regionalbus-Haltestelle im Ortskern in ca. 150 m Entfernung Richtung Südwesten erreicht werden.

Der Bahnhof von Ponitz befindet sich ca. 700 m bzw. 10 Gehminuten entfernt in westlicher Richtung vom Plangebiet.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge, welche die neue Erschließungsstraße und die geplante Wendemöglichkeit nutzen können.

Die Unterbringung des notwendigen ruhenden Verkehrs des Plangebietes erfolgt grundsätzlich innerhalb der künftigen Baugrundstücke. Das zeitbegrenzte Abstellen von Fahrzeugen, insbesondere von Besuchern oder Anliefer- und Kundenfahrzeugen, ist im öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraße möglich.

5.5 Konzept Bodenordnung

Im Plangebiet werden Neuvermessungen der künftigen Baugrundstücke sowie der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen erforderlich. Ein Umlegungsverfahren ist auf Grund des fast im gesamten Plangebiet bestehenden kommunalen Eigentums nicht vorgesehen. Hinsichtlich des östlich angrenzenden Wohnblocks sind die bestehenden Freiflächennutzungen abzuklären, da sich diese nördlich dieses Wohnblocks aktuell teilweise bis in den Geltungsbereich des B-Plans hinein erstrecken.

5.6 Grünordnerisches Konzept

Die Entwicklung eines locker bebauten Wohngebietes mit einem erheblichen Anteil an gut durchgrünten Gartenflächen ist das wesentliche grünordnerische Ziel des B-Plans. Es soll gewährleistet werden, dass sich das Gebiet gut in den relativ gehölzreichen, nördlichen Siedlungsrand von Ponitz eingliedert.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden Festsetzungen zum Erhalt der vor allem in den Randbereichen des Plangebietes vorhandenen, wertgebenden Gehölzstrukturen sowie zur Anlage neuer Gehölzstrukturen getroffen.

Eine **Eingrünung des Siedlungsgebietes nach Norden**, im Übergangsbereich zur Offenlandschaft, wird durch die der Pflanzfläche PF 1 am Nordrand der nördlichen Wohnbaufläche gesichert.

Weitere Festsetzungen werden getroffen, um eine **gute Durchgrünung des Siedlungsgebietes** zu sichern. Mit der Erhaltungsfestsetzung für die Öffentliche Grünfläche ÖG 2 wird eine im Übergangsbereich zur anschließenden Bestandsbebauung vorhandene, wertgebende Gehölzstruktur gesichert. Auch für eine zwischen dem Plangebiet und dem Wohnblock vorhandene Laubbaumreihe wird der Erhalt festgesetzt. Außerdem werden zur Durchgrünung des geplanten Wohngebietes, an exponierten Standorten entlang der neuen Erschließungsstraße, standortkonkrete Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen getroffen. Mit zusätzlichen Durchgrünungsfestsetzungen, die baugrundstückbezogen die Pflanzung weiterer Laubbäume festlegen, soll insbesondere eine gute ökologische und ästhetische Qualität der entstehenden Gartenbereiche gesichert werden.

6. FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der südlich und östlich das Plangebiet tangierenden Landesstraße L 1354 (Gößnitzer Straße) und dem dort vorhandenen, recht umfangreichen Verkehrsaufkommen, wegen der westlich und südlich unmittelbar an das Plangebiet anschließenden, vorhandenen Wohnbauflächen und den unweit südlich und östlich des Plangebietes liegenden gemischt genutzten Ortsbereichen erfolgt im Plangebiet die Festsetzung eines nicht so störanfälligen „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA entsprechend § 4 BauNVO). Zudem erfolgt die Festsetzung in allen Bereichen des Baugebietes als WA auf Grund der geplanten, recht umfangreichen Gartenzonen, der stichförmigen inneren Verkehrserschließung und der ruhigen Lage des Plangebietes unmittelbar am nordöstlichen Ortsrand von Ponitz.

Unter Bezugnahme auf den Beschluss des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts (Aktenzeichen 1 B 232/20) vom 18.06.2020 ergibt sich aus § 13b BauGB, dass er der Erleichterung des Wohnungsbaus dienen soll. Ein Wohngebiet, das nur Wohngebäude erlaubt, dürfte nicht den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, den sozialen und kulturellen Interessen sowie den Belangen einer verbrauchernahen Versorgung entsprechen. Diese Gesichtspunkte sind jedoch im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Wohngebiete benötigen auch eine dem Wohnen dienende Versorgungs- und Freizeitstruktur. Allerdings muss die Wohnnutzung im Sinne von §13 b BauGB eindeutig im Vordergrund stehen.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den Wohngebäuden in WA-Gebieten auch solche, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (im Rahmen des Familienverbandes) dienen, wodurch auf Grund des zu erwartenden geringen Pflegeumfanges keine Beeinträchtigungen der Wohnfunktion eintreten werden.

Das geplante WA-Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zudem werden im WA-Gebiet außer den **allgemein zulässigen** Wohngebäuden **ausnahmsweise** auch noch einige weitere Nutzungen zugelassen, um den zeitgenössischen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen. Durch die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit weiterer Nutzungen steht die allgemein zulässige Wohnnutzung eindeutig im Vordergrund. Dies entspricht dem Ansinnen des § 13 b BauGB.

Die weiteren, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen umfassen im Plangebiet wegen der begrenzten, stichförmigen Verkehrserschließung lediglich noch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind wegen der ruhigen Ortsrandlage und der Nähe zum Ortskern mit dem Schlossbereich sowie der günstigen Lage von Ponitz zwischen den Städten Gößnitz, Schmölln Crimmitschau und Meerane mit ihren verschiedenen Sehenswürdigkeiten ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen besitzen ein geringes Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange und ergänzen die im Sinne des § 13 b BauGB gemeinte „Wohnnutzung“, insbesondere auch in Bezug zu den innerhalb des geplanten WA-Gebietes möglichen betreuten Wohnformen. Zudem werden dadurch kurze Wege zwischen Wohnungen und solchen Einrichtungen ermöglicht, die sich günstig auf die Vermeidung und Minimierung von Emissionen, insbesondere des Verkehrs, auswirken.

Nicht zulässig sind im B-Plan von den im § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO in WA-Gebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vorhaben wegen der Randlage des Wohnstandortes, wegen der begrenzten (stichförmigen) Verkehrserschließung und der Nähe

(ca. 150 m) zum Ortskern von Ponitz mit seinen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Insbesondere sollen die im Ortskern vorhandenen Einrichtungen durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt werden.

Verwaltungen werden wegen dem dadurch zu erwartenden intensiven Fahrverkehr in der Ortsrandlage sowie wegen der begrenzten stichförmigen Verkehrserschließung nicht zugelassen. Eine zentralere Lage von Verwaltungen im Ortskern in Verbindung mit dem Standort der Gemeindeverwaltung wäre sinnvoller.

Gartenbaubetriebe sind wegen ihrer zu erwartenden Flächenintensität, Tankstellen ebenfalls wegen der erheblichen Flächengröße sowie zusätzlich wegen dem zu erwartenden erheblichen Verkehrsaufkommen bzw. wegen der Randlage des Plangebietes an einer stichförmigen, untergeordneten Verkehrsfläche nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im festgesetzten WA-Gebiet durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Zudem wurde in den nordwestlich und südwestlich angrenzenden Abschnitten des WA-Gebietes die Zahl der Vollgeschosse „zwingend“ und in allen anderen Abschnitten die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen GRZ von 0,4 stellt die im § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für WA-Gebiete dar. Dies resultiert insbesondere aus der Ortsrandlage im Übergangsbereich zu den nördlich anschließenden, großflächigen Landwirtschaftsflächen sowie aus der geplanten aufgelockerten Baustruktur des Einfamilienhausstandortes.

Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist im gesamten WA-Gebiet bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Durch die Festsetzungen von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude sowie der zwingenden Zweigeschossigkeit der Gebäude in der direkten Nachbarschaft des (außerhalb des Plangebietes) vorhandenen dreigeschossigen Wohnblocks wird ein harmonischer Bezug zu der in der näheren Umgebung des WA-Gebietes vorhandenen ein- und zweigeschossigen Bebauung hergestellt. Zugleich wird dadurch in dieser Ortsrandzone eine städtebaulich verträgliche, maßstäbliche Gebäudehöhe gesichert.

Hinsichtlich der Geschossigkeit der geplanten Gebäude findet im Plangebiet gemäß dem angestrebten städtebaulichen Konzept (siehe dazu auch Kap. 5.1 dieser Begründung) sowie unter Bezugnahme auf den dreigeschossigen Wohnblock eine Staffelung der zulässigen Geschossigkeit statt. Dadurch wird dieser Wohnblock städtebaulich verträglich in die geplante Bebauung eingebunden und künftig nicht als „zu hoher“ und dominierender Fremdkörper wirksam.

6.3 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund des angestrebten engen Bezugs der Bebauung des geplanten WA-Gebiets zur umgebenden, ortstypischen, kleinstrukturierten und aufgelockerten Bebauung sowie wegen der Ortsrandlage des Plangebiets ist die **offene Bauweise „o“** festgesetzt worden.

In der offenen Bauweise „o“ ist gemäß § 22 BauNVO die Errichtung von Gebäuden nur mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser sowie als Hausgruppen mit höchstens 50 m Länge zulässig. Hausgruppen sind geplanten WA nicht zugelassen, da ein enger Bezug zur umgebenden, kleinstrukturierten, aufgelockerten, Bebauung hergestellt werden soll, wo überwiegend **Einzelhäuser** sowie recht kurze Gebäudelängen typisch sind, die hinsichtlich ihrer Kubatur auch **Doppelhäuser** sein könnten. Zudem sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig auf Grund der Ortsrandlage des WA-Gebietes sowie der angestrebten aufgelockerten Baustruktur, in der entsprechend umfangreiche wohnungsnahe Freiflächen bereitgestellt werden sollen.

Auf Grund der in der „offenen Bauweise“ erforderlichen seitlichen Grenzabstände und der maximalen GRZ von 0,4 werden wohnungsnahe Freiräume angeboten.

Die Festsetzung einer streifenförmigen sowie mehreren kleinflächigen **überbaubaren Grundstücksflächen** mittels Baugrenzen ermöglichen im WA-Gebiet die Ausweisung aktuell nachgefragter, zeitgenössischer und insbesondere in der streifenförmigen überbaubaren Grundstücksfläche mit differenzierten Einfamilienhausgrundflächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die streifenförmige überbaubare Grundstücksfläche, eröffnen zudem individuelle Spielräume hinsichtlich der lagemäßigen Einordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke, der wohnungsbezogenen Gartenflächen sowie bei der Parzellierung des WA-Gebiets.

Grundsätzlich dienen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang des nordöstlichen Ortsrandes von Ponitz dazu, eine harmonische und baulich-räumlich arrondierende Situation mit aufgelockerter Bebauung und umfangreichen wohnungsbezogenen Freiräumen zu entwickeln.

Da im B-Plan nichts anderes festgesetzt ist, sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Wohnungsanzahl auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude erfolgt zur Vermeidung von überdimensionierten Wohnungskapazitäten in diesem ländlich geprägten Raum. Außerdem soll damit auch vermieden werden, dass die geplante, stichförmige und somit begrenzte Straßenverkehrsfläche unverträglich belastet wird. Zudem nimmt diese Festsetzung Bezug auf die in der Plangebietsumgebung vorhandenen Gebäude mit einer dort lediglich vorhandenen geringen Wohnungsanzahl.

6.5 Verkehrsflächen

Unter Einbeziehung der bereits am Südostrand des Plangebietes bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die der Verkehrsanbindung des nördlich angrenzenden Wohnblocks und der südöstlich des Plangebietes vorhandenen Einfamilienhaus-Baugrundstücke dient, wird ein stichförmiger, 5,75 m breiter **öffentlicher Erschließungsweg** eingeordnet, der auf einer Breite von 4,75 m befestigt wird und beidseitig je einen 0,50 m unbefestigten Sicherheitsstreifen erhält. Am westlichen Ende dieses Erschließungsweges wird eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen. Straßenbegleitende Fuß- oder Radwege werden im Plangebiet nicht eingeordnet, da es sich hier lediglich um eine kurze stichförmige Verkehrsfläche und vorwiegend um Wohnnutzungen handelt, die auf Grund des überschaubaren Nutzerkreises kein erhebliches Verkehrsaufkommen erwarten lassen, so dass alle Nutzergruppen die Verkehrsflächen konfliktlos gemeinsam nutzen können.

Der südöstliche Abschnitt dieses Erschließungsweges, der der Verkehrserschließung der südöstlich vorhandenen Einfamilienhausbebauung dient, wird mit einer Breite von 4,50 m realisiert, wovon unter Abzug beidseitiger 0,50 m breiter Sicherheitsstreifen die Fahrbahn auf einer Breite von 3,50 m befestigt wird.

Der **Fußgängerbereich im Südwesten**, der bei entsprechender Beschilderung auch durch Radfahrer genutzt werden kann und zur Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen dient, ist mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt worden, wovon 2,00 m der Breite befestigt werden. Dieser Fußgängerbereich findet innerhalb des Plangebietes seine Fortsetzung in nordöstlicher Richtung mit einer etwas geringeren Breite von 2,00 m (davon 1,50 m befestigt) bis zum vorhandenen Wohnblock. Der südwestliche Fußgängerbereich gewährleistet in Verbindung mit dem geplanten öffentlichen Erschließungsweg für Fußgänger und Radfahrer außerhalb der Landesstraße (Gößnitzer Straße) eine sichere, vom fließenden Verkehr separat geführte Trasse.

6.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Zur Vermeidung von Ortsbildbeeinträchtigungen in diesem, von der Landesstraße L 1354 (Gößnitzer Straße) aus partiell öffentlich einsehbaren nordöstlichen Ortseingangsbereich von Ponitz, der sich auch nicht weit entfernt (ca. 150 m) vom historischen Ortskern Ponitz mit dem Schlossbereich befindet, wird im Plangebiet die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zugelassen.

6.7 Grünflächen, tlw. in Verbindung mit Pflanzgeboten oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche **ÖG 1** am Südwestrand ist insbesondere wegen der dort vorhandenen Böschung eine Restfläche entlang des südwestlichen Fußgängerbereichs, auf der eine Wiesen- bzw. Rasenfläche entwickelt werden soll und die zugleich der Unterbringung von stadttechnischen Leitungen dienen wird.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche **ÖG 2** am Ostrand des Plangebietes im Einmündungsbereich des Erschließungsweges mit der Gößnitzer Straße und der Straße „Am Steinberg“ dient insbesondere dem Schutz der dort stehenden Bäume. Auf der Fläche ist eine Baumgruppe mit einer dominierenden alten Eiche vorhanden. Die Baumgruppe soll dauerhaft als gliederndes Element im Siedlungsgebiet erhalten werden. Bei Abgang von zwei derzeit zur Baumgruppe gehörenden Fichten sind diese durch Laubbäume zu ersetzen.

6.8 Flächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit dem Ziel, die im WA-Gebiet zulässige Bodenversiegelung zu minimieren und die Entwicklung möglichst großzügiger Gartenzonen zu initiieren, erfolgt die Festsetzung, Stellplätze und deren Zufahrten, Garagenzufahrten sowie sonstige Zuwegungen ausschließlich aus wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster usw.) herzustellen.

Reine Schotter-, Splitt- oder Kiesgärten bzw. in ähnlicher Art versiegelte Gärten sollen nicht angelegt werden, da diese zu einer ökologischen Verarmung des WA-Gebietes führen. Betroffen davon sind insbesondere nektarsammelnde Insekten, die in solchen versiegelten Gärten keine Nahrungspflanzen finden. Hinzu kommt, dass Schottergärten zur Überwärmung der Wohngebiete insbesondere in heißen Sommerperioden beitragen. Zudem entsprechen Schottergärten nicht dem typischen grünen Ortsbild eines ländlichen Siedlungsgebietes.

6.9 Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist

Das am Südrand des Plangebietes vorhandene Niederspannungskabel, das den nordöstlich tangierenden Wohnblock im Flurstück 40/2 sowie das Einfamilienhaus im Flurstück 45/4 versorgt, wird künftig über die festgesetzte Fläche (L) gesichert, die mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers Elektroenergie zu belasten ist.

6.10 Weitere Pflanzgebote, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen

Durch die Anlage einer Feldhecke am Nordrand der nördlichen Wohnbaufläche, auf der 3 m breiten Fläche **PF 1**, wird eine Eingrünung des Siedlungsgebietes im Übergang zum nördlich anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Offenland erreicht. Die Feldhecke soll 2-reihig, aus standortheimischen Sträuchern sowie kleinen und mittelgroßen Laubbäumen aufgebaut werden. Dabei sollen kleine und mittelgroße Straucharten in der Außenreihe und große Straucharten und Bäume in der Innenreihe gepflanzt werden, um einen gestuften Aufbau der Hecke zu erzeugen.

Zur Sicherstellung einer guten und ortstypischen Durchgrünung des Geltungsbereichs, womit insbesondere der Lage im Ortsrandbereich Rechnung getragen werden soll, werden mehrere Festsetzungen getroffen.

An der Grenze des Plangebietes zum unmittelbar östlich stehenden Wohnblock ist eine Reihe aus insgesamt 7 Laubbäumen vorhanden. Diese Gehölzstruktur soll dauerhaft erhalten werden. Es wird ein **Baumerhalt** bzw. bei Abgang der Bäume die Nachpflanzung standortheimischer Laubbäume festgesetzt. Außerdem wird für einen jungen Walnussbaum auf der Rasenfläche im südlichen Teil des Plangebietes der Erhalt festgesetzt. Der Baum soll in die Durchgrünung des Wohngebietes integriert werden.

Für 4 exponierte Punkte (Abbiegungen, Endpunkte) entlang der neuen Erschließungsstraße des Wohngebietes wird eine **Anpflanzfestsetzung** für standortheimische Laubbäume getroffen. Aufgrund der nicht zu großen Abstände zu den Baufeldern ist zu empfehlen, an diesen Punkten höchstens mittelgroße Laubbäume (z.B. Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere) zu pflanzen.

Ergänzend wird eine pauschale **Durchgrünungsfestsetzung** für das gesamte WA-Gebiet getroffen. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Dabei muss es sich um standortgerechte, einheimische Gehölzarten handeln. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Besonders geeignet sind die für die Randgebiete

dörflicher Ortslagen typischen Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss) oder klein- bis mittelkronige Laubbäume (z.B. Speierling, Mehlbeere, Feldahorn, …). Die Pflanzung von orts- und dorfuntypischen Nadelbäumen wird explizit ausgeschlossen.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

Die zulässige Dachgestaltung bei den Hauptgebäuden mit Pult-, Walm- und Satteldächern sowie Dachneigungen mit mindestens 25° gewährleisten im Dachbereich die Fortsetzung der Formgebung der umgebenden Bebauung des Plangebietes. In Verbindung mit den festgesetzten zulässigen Vollgeschossen der Gebäude sowie den maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen wird eine gestalterisch harmonische Verknüpfung der Gebäude des WA-Gebietes mit der Umgebungsbebauung erreicht. Die angestrebte Harmonisierung der geplanten Bebauung mit der Bestandsbebauung resultiert insbesondere auf Grund der sich dreiseitig an das Plangebiet anschließenden Umgebungsbebauung sowie der von der nordöstlich tangierenden Landesstraße L 1354 bestehenden visuellen Wahrnehmbarkeit des Plangebietes.

Um keine gestalterisch unvertretbar großen geneigten Dachflächen zu erzeugen, ist bei Pultdächern die zulässige Dachneigung in einer Richtung nur bis zu 2/3 der künftigen Gebäudetiefe zulässig. Das übrige Drittel ist aus einem gegenläufig geneigten Dach zu gestalten.

Damit gegenüber der benachbarten Bebauung bzw. zu umliegenden Verkehrswegen keine Blendwirkungen durch Dachdeckungen oder Anlagen der erneuerbaren Energien erzeugt werden, sind Anlagen mit Blendwirkungen unzulässig.

6.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes erfolgte so, dass alle angestrebten Ziele (siehe Kap. 2 dieser Begründung) umgesetzt werden können. Eine Ausweitung des räumlichen Geltungsbereichs auf die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Verkehrsflächen ist nicht erfolgt, da dorthin keine Wirkungen erzeugt werden und somit keine Erforderlichkeit zur bauplanungsrechtlichen Steuerung besteht.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Allgemeine Auswirkungen

Die städtebauliche Situation wird durch die künftige Bebauung des Plangebietes verändert und es entsteht kleinflächig eine neue städtebauliche Ordnung mittels einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung. Der vorhandene, lageseitig verspringende Ortsrand erhält durch die künftige Bebauung eine klarer definierte Konturierung.

Die umgebenden, bereits vorhandenen Wohngebiete von Ponitz werden durch die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes fortgeführt und abschließend baulich arrondiert. Die bisherige, z.T. brach liegende Fläche wird künftig baulich geprägt, wodurch sich das Erscheinungsbild dieses ungenutzten Gebietes erheblich verändert. Die westlich, nordöstlich und südlich angrenzende, vorhandene Wohnbebauung wird künftig innerhalb des Plangebietes durch die geplante Bebauung fortgeführt.

Kurzfristig können in unmittelbarer Nähe vorhandener Bebauung weitere bauplanungsrechtlich vorbereitete Baugrundstücke für zeitgenössische und stark nachgefragte Einfamilienhäuser bereitgestellt werden. Das trägt in diesem Ortsbereich mit dem vorhandenen Mietwohnungs-Wohnblock zur Verbesserung der Wohnformenvielfalt bzw. zur günstigeren sozialen Durchmischung der Bevölkerung bei.

Durch das Angebot von Einfamilienhäusern wird eine Ausdehnung der privaten Wohneigentumsbildung erfolgen.

Die geplante Bebauung des Standortes nutzt die in der Umgebung vorhandene technische Infrastruktur effektiver, wodurch Erschließungskosten in bisher unerschlossenen Bereichen von Ponitz entfallen. Für die stadttechnische Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebietes die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen.

Es ist zu erwarten, dass die in Ponitz vorhandenen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen, die Gastronomie, die Grundschule und die Kindertagesstätte von der Entwicklung dieses Wohnstandortes partizipieren werden.

Die verkehrsseitige innere Erschließung des Plangebiets wird durch die Planung grundsätzlich neu geregelt durch die Einordnung neuer öffentlicher Verkehrsflächen. Dabei werden die neuen Verkehrsflächen an den am Südostrand vorhandenen Erschließungsweg angebunden. Außer den neuen bzw. den auszubauenden, bestehenden Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr entsteht vom Plangebiet in südwestliche Richtung eine neue, kurze fußläufige Verbindung zum Ortskern von Ponitz abseits der Landesstraße (Gößnitzer Straße).

Der künftige Verkehr zu und von den zu erwartenden ca. 8 neuen Baugrundstücken wird Ponitz perspektivisch auf Grund der kleinen Baugebietsgröße (ca. 0,93 ha), der direkten Anbindung an die L 1354 und der künftig geplanten vorwiegenden Wohnnutzung nur geringfügig mehr als bisher beeinflussen.

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich innerhalb der künftigen Baugrundstücke untergebracht.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen stellen eine Fortführung der in der umgebenden Ortslage von Ponitz bereits vorhandenen überwiegenden Wohnnutzungen dar, so dass durch den B-Plan hinsichtlich des Störgrades keine Nutzungskonflikte zu den umgebenden Bereichen von Ponitz auftreten werden.

Auswirkungen auf die persönlichen Umstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes lebenden Personen werden derart erwartet, dass Teilbereiche der Freiflächennutzungen (z. B. Abschnitte der Wäschetrockenplätze) des nordöstlich angrenzenden Wohnblocks verloren gehen bzw. vertraglich neu zu regeln sind, da diese bis in das Plangebiet hineinreichen.

Durch die zu erwartende Parzellierung der geplanten Baugrundstücke erfolgt eine Grundstücksneuordnung durch Trennvermessungen. Das gesamte Plangebiet, das sich aktuell fast ausschließlich im Eigentum der Gemeinde Ponitz befindet, wird künftig in das Eigentum mehrerer privater Eigentümer überführt.

Eine relevante wirtschaftliche Benachteiligung der Landwirtschaftsbetriebe, die die derzeit als Ackerland bzw. als Grünland genutzten Teilflächen des Plangebietes bewirtschaften ist aufgrund der geringen Größe dieser Flächen nicht anzunehmen.

Den für die geplante Wohnbebauung beanspruchten Flächen kommt, mit Ausnahme der Gehölzstrukturen, derzeit auch keine besondere grünordnerische Bedeutung zu. Die geplante Bebauung ist mit Pflanzmaßnahmen zur Ausbildung eines gehölzreichen Siedlungsrandes sowie zur Durchgrünung des WA-Gebietes verbunden. Im Vergleich zum derzeitigen Zustand wird sich damit keine Verschlechterung des Ortsrandbildes ergeben.

Der Gemeinde Ponitz entstehen durch die Entwicklung dieses Wohnstandortes Kosten für Verwaltungsaufwendungen, für die Bauleitplanung und die Realisierung der geplanten Verkehrsflächen und der Straßenbeleuchtung. Einnahmen wird die Gemeinde Ponitz erzielen durch den Verkauf der Baugrundstücke, die sich alle im Gemeindeeigentum befinden.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Entsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Außerdem gelten in diesem Falle naturschutzrechtliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass auch die förmliche Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entbehrlich ist.

Aber auch ohne das im vorliegenden Fall eine systematische Abprüfung der Umweltauswirkungen sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt, kann auf Grund der teilweisen anthropogenen Vorprägung des Plangebietes sowie auf Grund dessen geringer Flächengröße die Prognose abgegeben werden, das in Folge der künftigen Wohnbebauung nicht mit weitreichenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Dies wird im Folgenden genauer erläutert.

Bodenversiegelung

Unvermeidbar sind wegen der Errichtung von Wohngebäuden einschl. Nebenanlagen sowie von neuen Verkehrsflächen Bodenneuversiegelungen. Für das WA-Gebiet ergibt sich bei einer Flächengröße von 6.441 m² und einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO), eine maximal versiegelbare Fläche von 3.865 m². Verkehrsflächen sind mit einer Gesamtfläche von 1.665 m² geplant. Bei Abzug der im Gebiet bestehenden Bodenversiegelung durch die vorhandene Erschließungsstraße von 470 m² ist von einer maximalen Bodenneuversiegelung von ca. 5.060 m² auszugehen. Betroffen sind überwiegend natürlich gelagerte Böden mit mittleren bis sehr hohen Funktionsausprägungen.

Biotopinanspruchnahme / Biotopwertminderungen / Auswirkungen auf die Fauna

Durch die Errichtung und die Nutzung des Wohngebietes einschließlich der Verkehrsflächen wird es zur Biotopinanspruchnahme bzw. zu Biotopwertänderungen kommen. Betroffen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland, Intensivgrünland), Rasenflächen sowie auf brach liegenden Flächen entstandene Staudenfluren, also Biotope mit geringer bis mittlerer Bedeutung. Biotope mit herausgehobener Bedeutung bzw. Biotope, die einem besonderen gesetzlichen Schutz unterliegen, sind nicht betroffen. Auch Gehölzrodungen sind zur Errichtung des Wohngebietes nicht erforderlich.

Im Bereich der neu zu bebauenden/versiegelnden Teilflächen (ca. 5.060 m²) wird sich eine vollständige Biotopabwertung ergeben. Für die im Umfeld der Wohngebäude neu entstehenden Gartenflächen (insgesamt ca. 2.575 m²) wird sich im Vergleich zum derzeitigen Acker- und Intensivgrünland kaum ein Wertedefizit ergeben. Für die zu Gartenflächen umzuwandelnden, bisherigen Staudenfluren ist höchstens mit geringen Biotopabwertungen zu rechnen. Durch die getroffenen Durchgrünungsfestsetzungen werden die entstehenden Gartenflächen sogar gehölzreicher sein, als die überplanten Landwirtschafts- und Brachflächen. Auf kleinen Teilflächen des Plangebietes werden sich mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans auch Biotopwertsteigerungen einstellen. Dies gilt vor allem für die Pflanzfläche PF 1. Die hier geplanten Gehölzstrukturen aus standortheimischen Laubgehölzen werden mittel- bis langfristig einen höheren Biotopwert als die überplanten Flächen aufweisen. Insgesamt werden sich für das Plangebiet, im Vergleich zum derzeitigen Zustand, nur in begrenztem Maß Biotopwertverluste ergeben.

Veränderung des Ortsbildes

Mit Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche wird es zu einer Veränderung des bestehenden Ortsbildes am nördlichen Ortsrand von Ponitz kommen. Relevante Beeinträchtigungen des Ortsbildes des bestehenden Ortsbildes werden aber nicht gesehen. Es erfolgt keine Ausdehnung des Siedlungsgebietes in die bisher unbebaute Offenlandschaft, sondern eine Arrondierung der bestehenden Bebauung. Zudem ist eine teilweise Ein- und Durchgrünung des Baugebietes vorgesehen. Der Gehölzreichtum des Siedlungsrandes wird mit Realisierung der Planung deutlich erhöht werden. Alle im Gebiet derzeit vorhandenen und für das Ortsbild wertgebenden Gehölzstrukturen werden erhalten. Hinzu kommt, dass die im Gebiet zulässigen Wohngebäude höhenmäßig so gestaffelt werden, dass eine Anbindung des unmittelbar östlich des Plangebietes vorhandenen, ortsuntypischen Wohnblocks an die übrige Bebauung im nördlichen Siedlungsgebiet von Ponitz erreicht werden kann.

Fazit

Die Errichtung und Nutzung des geplanten Wohngebietes ist unvermeidbar mit Bodenneuversiegelungen sowie, in begrenztem Maß, auch mit Biotopabwertungen verbunden. Aufgrund der Aufstellung des B-Plans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ergibt sich trotz dieser Beeinträchtigungen nicht die Erforderlichkeit zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen.

Weitere erwähnenswerte Umweltauswirkungen sind nicht zu erkennen. Entscheidend ist hierbei die geringe Größe des Bauvorhabens sowie die Lage des Baugebietes, im Siedlungsrandgebiet von Ponitz. Aufgrund dieser Umstände sind insbesondere auch keine relevanten bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen abzusehen. Damit kann abschließend die Einschätzung getroffen werden, dass die Errichtung und Nutzung des Wohngebietes auch aus Sicht des Umweltschutzes tolerierbar ist.

7.3 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG

Unabhängig von der Aufstellung des B-Plans im beschleunigten Verfahren ist es erforderlich, im Aufstellungsverfahren eine Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorzunehmen.

Von den dem besonderen Artenschutzrecht unterliegenden Arten sind im Geltungsbereich Vorkommen von für Siedlungsrandgebiete typischen, relativ störungstoleranten, boden- sowie gehölzbrütenden europäischen Vogelarten anzunehmen. Nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen ist auch eine Quartiernutzung der wenigen älteren Bäume im Geltungsbereich (z.B. der alten Eiche auf ÖG 2) durch im Naturraum rezente, baumhöhlen- oder -spaltenbewohnende Fledermausarten. Der vorliegenden Begründung ist als Anlage eine Abschichtungstabelle beigefügt, in der im Detail herausgearbeitet wird, für welche artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, aufgrund ihrer aktuell bekannten Verbreitung sowie ihrer Habitatansprüche, Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Geltungsbereich potenziell möglich erscheinen. Im Folgenden wird für diese Arten, die zu Artengruppen mit ähnlichen ökologischen Ansprüchen aggregiert wurden, abgeprüft, ob mit Realisierung der geplanten Wohnbebauung eine Auslösung der Verbote:

- Tiere der besonders geschützten Arten zu töten (Tötungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Tiere der besonders geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), und
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu zerstören (Schädigungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

wahrscheinlich ist.

Vögel

Bodenbrüter auf Ackerland, Grünland sowie in Staudenfluren:

Die Gruppe der Bodenbrüter umfasst für den Geltungsbereich 5 Arten. Es handelt sich um Arten, die insbesondere in den Saumbereichen der Acker- und Grünlandflächen sowie im Bereich der ausgedehnten Staudenflur auf der Aufschüttung an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs Brutplätze besitzen könnten.

Tabelle 1 Prüfrelevante Bodenbrüter

wissenschaftlicher Name	deutscher Name
Coturnix coturnix	Wachtel
Cuculus canorus	Kuckuck*
Emberiza citrinella	Goldammer
Motacilla alba	Bachstelze
Motacilla flava	Wiesenschafstelze

* Beim Kuckuck handelt es sich um eine Art mit spezieller Brutbiologie, die ihre Eier in die Nester von Wirtsvögeln, dies können sowohl boden- als auch freibrütende Arten sein, legt. Zur Vereinfachung wird der Kuckuck hier nicht als separate Gruppe behandelt, sondern in die Gruppe der Bodenbrüter eingeordnet.

Prüfung der Auslösung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:

- Tötungsverbot: Im Zuge der Errichtung der Wohngebäude einschl. Nebenanlagen sowie der neuen Verkehrsflächen im Geltungsbereich kann es zu einem direkten Zugriff auf Individuen (Nester mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln) von bodenbrütenden Vogelarten kommen, da landwirtschaftliche Nutzflächen mit ihren Saumbereichen sowie flächig ausgeprägte Staudenfluren in Anspruch genommen werden.

  Dies kann vermieden werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgt. Folgende Vermeidungsmaßnahme wird geplant und als Hinweis in die Planzeichnung des B-Plans aufgenommen:

Die den im Geltungsbereich zulässigen Baumaßnahmen vorausgehende Beseitigung der Vegetation darf nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna, im Zeitraum zwischen Anfang September und Ende Februar, erfolgen.

  Bei Beachtung dieser Bauzeitenregelung ist die Auslösung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbotes ausgeschlossen.

- Störungsverbot: Es ist nicht auszuschließen, dass auf den an den Geltungsbereich anschließenden Acker-, Grünland- und Gartenflächen Vögel, die der Gruppe der Bodenbrüter zuzuordnen sind, Bruthabitate besitzen.

  Zu einer Störung dieser Tiere kann es durch Lärmemissionen sowie Bewegungsunruhe, die von den Bauarbeiten zur Errichtung des Wohngebietes sowie von dessen späterer Nutzung ausgehen, kommen. Allerdings sind erhebliche Störungen als äußerst unwahrscheinlich einzustufen, da der im Siedlungsrandbereich liegende Geltungsbereich seit langer Zeit durch ähnliche Emissionen geprägt ist. Zudem zeichnet sich nach Auswertung der einschlägigen Fachliteratur (z.B. GASSNER et al. 2010, S. 192; GARNIEL et al. 2010) keine der ggf. betroffenen Arten durch eine bekanntermaßen besonders hohe Störungsempfindlichkeit aus.

  Wenn im Einzelfall aber tatsächlich eine Störung eintreten würde, die zur Aufgabe einer Brut führt, wären nur einzelne Individuen betroffen. Eine relevante Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population wäre ausgeschlossen.

  Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass artenschutzrechtlich relevante erhebliche Störungen für die hier betrachtete Artengruppe ausgeschlossen sind.

- Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Mit Realisierung des Vorhabens kann es im begrenzten Umfang zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Bodenbrütern kommen. Vergleichbare Lebensstätten sind in der näheren und weiteren Umgebung jedoch äußerst großflächig vorhanden. Trotz der lokal eintretenden Schädigung ist also davon auszugehen, dass ihre Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Somit wird das Schädigungsverbot nicht ausgelöst.

Freibrüter in Gehölzen sowie Höhlenbrüter:

Der Geltungsbereich ist aktuell nur mäßig mit Gehölzen bzw. Gehölzbiotopen (einige Baumgruppen, eine kurze Baumreihe, Einzelbäume, ein kleines Laubgebüsch) durchsetzt. Das Artenspektrum der potenziell im Geltungsbereich anwesenden Freibrüter und Höhlenbrüter in Gehölzbiotopen ist Bezug nehmend darauf sowie aufgrund der Lage im

Siedlungsrandbereich im Wesentlichen auf siedlungs- und gartentypische, weit verbreitete Kleinvögel beschränkt (vgl. **Tabelle 2**). Brutvorkommen von Greifvögeln und andere größeren Vögeln können ausgeschlossen werden. Aber auch für die potenziell anwesenden Arten finden sich nur in begrenztem Maß geeignete Brutplätze, so dass von einer geringen Individuendichte auszugehen ist.

Tabelle 2 Prüfrelevante Frei- und Höhlenbrüter von Gehölzbiotopen

wissenschaftlicher Name	**deutscher Name**
Carduelis cannabina	Bluthänfling
Carduelis carduelis	Stieglitz
Carduelis chloris	Grünfink
Columba palumbus	Ringeltaube
Corvus corone	Rabenkrähe
Dendrocopus major	Buntspecht
Erithacus rubecula	Rotkehlchen
Fringillacoelebs	Buchfink
Hippolais icterina	Gelbspötter
Lanius collurio	Neuntöter
Luscinia megarhynchos	Nachtigall
Musciapa striata	Grauschnäpper
Parus caeruleus	Blaumeise
Parus major	Kohlmeise
Passer montanus	Feldsperling
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz
Pica pica	Elster
Prunella modularis	Heckenbraunelle
Serinus serinus	Girlitz
Streptopelia decaocto	Türkentaube
Streptopelia turtur	Turteltaube
Sturnus vulgaris	Star
Sylvia atricapilla	Mönchsgrasmücke
Sylvia borin	Gartengrasmücke
Sylvia communis	Dorngrasmücke
Sylvia curruca	Klappergrasmücke
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig
Turdus merula	Amsel
Turdus pilaris	Wacholderdrossel
Turdus viscivorus	Misteldrossel

Prüfung der Auslösung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

- Tötungsverbot: Zur Errichtung der im Geltungsbereich zulässigen Wohngebäude einschl. Nebenanlagen sowie der Verkehrsflächen sind keine Gehölzrodungen erforderlich. Die Auslösung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbotes kann damit ausgeschlossen werden.

- Störungsverbot: Es ist sehr wahrscheinlich, dass in den umliegenden Gärten sowie anderen angrenzenden Gehölzbeständen Vögel, die der Gruppe der Frei- und Höhlenbrüter in Gehölzbiotopen zuzuordnen sind, Bruthabitate besitzen.

  Zu einer Störung dieser Tiere kann es durch Lärmemissionen sowie Bewegungsunruhe, die von den Bauarbeiten zur Errichtung des Wohngebietes sowie

von dessen späterer Nutzung ausgehen, kommen. Allerdings sind erhebliche Störungen als äußerst unwahrscheinlich einzustufen, da der im Siedlungsrandbereich liegende Geltungsbereich seit langer Zeit durch ähnliche Emissionen geprägt ist. Zudem zeichnet sich nach Auswertung der einschlägigen Fachliteratur (z.B. GASSNER et al. 2010, S. 192; GARNIEL et al. 2010) keine der ggf. betroffenen Arten durch eine bekanntermaßen besonders hohe Störungsempfindlichkeit aus.
Wenn im Einzelfall aber tatsächlich eine Störung eintreten würde, die zur Aufgabe einer Brut führt, wären nur einzelne Individuen betroffen. Eine relevante Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population wäre ausgeschlossen.
Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass artenschutzrechtlich relevante erhebliche Störungen für die hier betrachtete Artengruppe ausgeschlossen sind.

- Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Da zur Errichtung des Wohngebietes keine Gehölzrodungen erforderlich sind, kann ein Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten frei- oder höhlenbrütender Kleinvögel und damit die Auslösung des Schädigungsverbotes ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im Rahmen der Abschichtung (vgl. **Anlage** im Anhang) wurden 13 Fledermausarten ermittelt, für die die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze in begrenztem Umfang Quartiermöglichkeiten bieten könnten. Vorkommen großer Sommerquartiere und von Wochenstuben sind aufgrund des im Allgemeinen geringen Quartierpotenzials der vorhandenen Gehölze jedoch unwahrscheinlich. Ebenso können potenzielle (frostfreie) Winterquartiere ausgeschlossen werden.

Tabelle 3 Prüfrelevante Fledermausarten

wissenschaftlicher Name	**deutscher Name**
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Myotis myotis	Großes Mausohr
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler
Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus
Plecotus auritus	Braunes Langohr
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus

Prüfung der Auslösung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

- Tötungsverbot: Zur Errichtung der im Geltungsbereich zulässigen Wohngebäude einschl. Nebenanlagen sowie der Verkehrsflächen sind keine Gehölzrodungen erforderlich. Die Auslösung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbotes kann damit ausgeschlossen werden.

- Störungsverbot: Das Potenzial an Fledermausquartieren im Bereich der zu erhaltenden und teils noch zu erweiternden Gehölzbiotope im Geltungsbereich sowie im nahen Umfeld des Geltungsbereichs ist begrenzt, Vorkommen können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

  Zu einer Störung von hier potenziell siedelnden Fledermäusen könnte es durch die vom Geltungsbereich ausgehenden bau- und betriebsbedingten Lärmemissionen sowie die Bewegungsunruhe kommen. Allerdings sind solche Beeinträchtigungen als äußerst unwahrscheinlich einzustufen, da der Geltungsbereich im Siedlungsrandbereich liegt und durch vergleichbare Störungen vorgeprägt ist. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass Lärm nach dem aktuellen wissenschaftlichen Kenntnisstand kein Wirkfaktor ist, gegenüber dem Fledermäuse eine besonders hohe Empfindlichkeit aufweist. Dies lässt sich zum Beispiel im Analogieschluss durch die Dokumentation einer Vielzahl von Fledermausquartieren in ausgesprochen „verlärmten“ Quartieren wie aktiven Bergwerksstollen, Glockenstühlen von Kirchtürmen, Autobahnbrücken etc. belegen.

  Im Ergebnis sind artenschutzrechtlich relevante erhebliche Störungen von Fledermäusen aufgrund der Realisierung der Festsetzungen des B-Plans auszuschließen.

- Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Da zur Errichtung des Wohngebietes keine Gehölzrodungen erforderlich sind, kann ein Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und damit die Auslösung des Schädigungsverbotes ausgeschlossen werden.

8. FLÄCHENBILANZ

Flächenart	Teilflächengröße (m²)
Baugebietsfläche:	
WA-Gebiet	6.441
davon PF 1	(88)
öffentliche Verkehrsflächen:	
- Straßenverkehrsfläche	1.396
- Fußgängerbereich (Nordost)	50
- Fußgängerbereich (Südwest)	219
öffentliche Grünflächen (ÖG):	
- ÖG 1	166
- ÖG 2	198
Zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich	**8.470**

9. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13 a im beschleunigten Verfahren erstellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss Nr. GR 25/4-19 für das Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet Gößnitzer Straße“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Ponitz am 16.12.2019 gefasst.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Ponitz „Der Gemeindebote“ Nr. 02/2020 am 27.02.2020.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte die frühzeitige „Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Planung mit der Unterlage vom 14.04.2020 im Zeitraum vom 02.07.2020 bis 24.07.2020. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Ponitz „Der Gemeindebote“ Nr. 06/2020 am 30.06.2020

Der Entwurf des Bebauungsplanes für den Auslegungs- und Billigungsbeschluss wurde zum 27.11.2020 erstellt. Mit den vorliegenden Entwurfsunterlagen finden die formellen Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

10. QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) 2025, Hrsg. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (GVBl. Nr. 6/2014 vom 04.07.2014)
- Regionalplan Ostthüringen (RP-OT), Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen, (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, jedoch ohne Vorranggebiete Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten gemäß Urteil Thür. Oberverwaltungsgericht vom 08.04.2014)
- Flächennutzungsplan Ponitz, festgestellter Stand 07/2020 (Büro für Städtebau GmbH Chemnitz)
- statistische Angaben vom Thüringer Landesamt für Statistik

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung

Anlage
Abschichtungstabelle zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung